

**Klassisch & modern - U3 ums Eck - Eckwohnung mit
Charme & Geschichte - Westausrichtung - Heizung neu**



Objektnummer: 8201

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 97,44 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	509.000,00 €
Betriebskosten:	155,08 €
USt.:	15,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

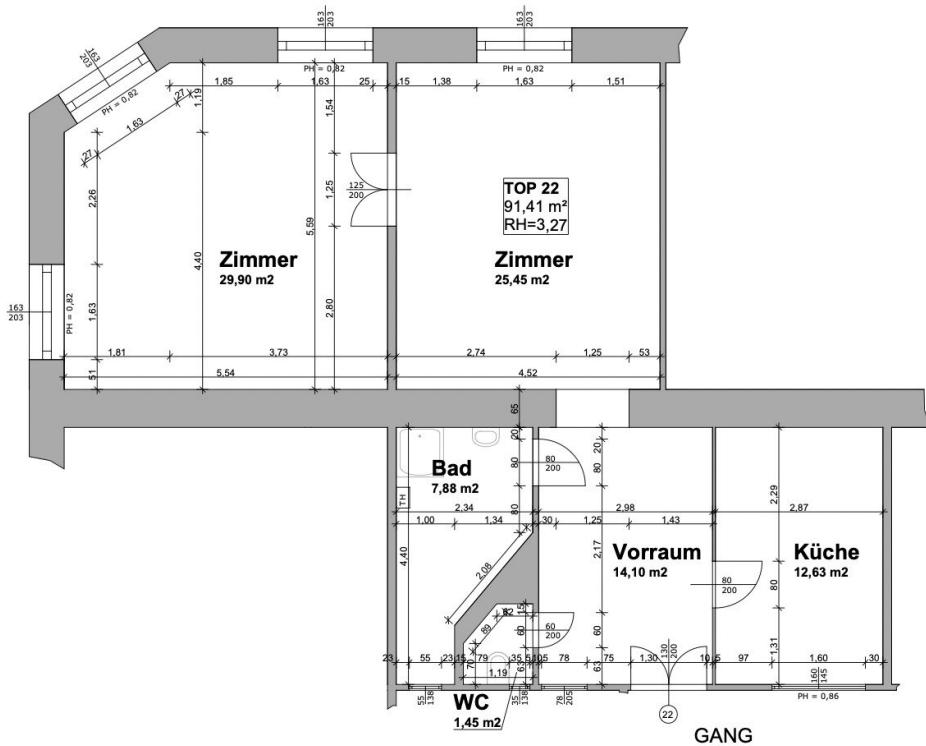




4



4



4

Objektbeschreibung

Diese stilvoll modernisierte **Altbauwohnung mit rund 91 m² Wohnfläche** verbindet klassischen Wiener Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Originaler **Fischgrätparkett**, elegante **Flügeltüren** und gut erhaltene **Kastenfenster** verleihen ihr eine besondere, historische Note. Die **helle Eckwohnung** im gepflegten Gründerzeithaus überzeugt durch ihre sonnige **West-Ausrichtung** und eine harmonische Raumwirkung. Eine neu installierte **moderne Heizlösung** sorgt für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz** sowie Einkaufsmöglichkeiten und Lokale liegen nur wenige Gehminuten entfernt - ein Altbaujuwel in bester Lage des 3. Bezirks.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche ca. 91,41m² lt.Plan
- **Aufteilung lt. Plan:**
 - Vorraum 14,10m²
 - Küche 12,63m²
 - 1. Zimmer 25,45m²
 - 2. Zimmer 29,90m²
 - Badezimmer mit Dusche 7,88m²
 - WC separat 1,45m²
 - Gas-Etagenheizung
 - Kellerabteil

- Fahrradabstellplatz

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im beliebten dritten Wiener Gemeindebezirk – nur wenige Gehminuten von der **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz** entfernt. Diese Lage vereint zentrales Stadtleben mit angenehmer Wohnruhe. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Lokale, Cafés sowie Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zum **Rochusmarkt**, zur **Landstraße Hauptstraße** und zum **Donaukanal** bietet zusätzlich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – ein idealer Ort für alle, die urbanen Komfort und klassischen Wiener Charme schätzen.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

290 m zum Autobus 74A – „Rabengasse“

450 m zur Straßenbahlinie 18 – „Viehmarktgasse“

550 m zur U3-Station Kardinal-Nagl-Platz

600 m zur U3-Station Schlachthausgasse

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 155,08

Reparaturrücklagen € 90,82

monatl. Gesamt € 261,41 inkl. Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der

Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.